

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Senamiesčio g. 38, kad.Nr.2701/0013:0161;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą padalijant į tris žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-87688;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);
- Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimas Nr.T00084371, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2020m. sausio 30d. sprendimu Nr. 1-2;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021m. kovo 22d. Nr.ADP-88 įsakymas dėl žemės sklypo (Senamiesčio g. 38, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021m. kovo 26d. Nr.ŽPRR-5 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2021m. kovo 23d. Nr.87688/03-23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021m. kovo 25d. Nr.1.6-ŽP-R48 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Senamiesčio gatvėje Nr.38. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0013:0161, unikalus Nr. 2701-0013-0161, sklypo plotas 2327m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1994-06). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2791-4000-5015), ūkinis pastatas (unik.Nr.2791-4000-5026, numatomas griauti), ūkinis pastatas (unik.Nr.2791-4000-5048, numatomas griauti), kiemo rūšys (unik.Nr.2791-4000-5037), kiemo statiniai (unik.Nr.2791-4000-5059).

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra. Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Pertvarkomoje teritorijoje nutiestas ryšių kabelis, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Gyvenamas namas aprūpintas geriamuoju vandeniu ir elektros energija nuo tinklų, įrengtų Senamiesčio gatvėje. Teritorija nemelioruota. Visas žemės sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės 3-ąją A apsaugos zoną. Sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje: Panevėžio miesto istorinė dalis (Unik.k. 31872). Sklypo reljefas žemėjantis pietų pusės kryptimi link Nevėžio upės.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-8	Senamiesčio g. (C2 RL20)			
8-12	2701/0013:0336 Senamiesčio g. 40	Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo	Kadastriniai matavimai
12-13	2701/0013:0325 Senamiesčio g. 38A	Kitos paskirties žemė, Komercinės paskirties objektų teritorijos	Lietuvos Respublika (Patikėtinis NŽT prie ŽŪM)	Kadastriniai matavimai
13-1	Valstybinė žemė, įvažiavimas			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m. atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m. atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, turi būti vadovaujama gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

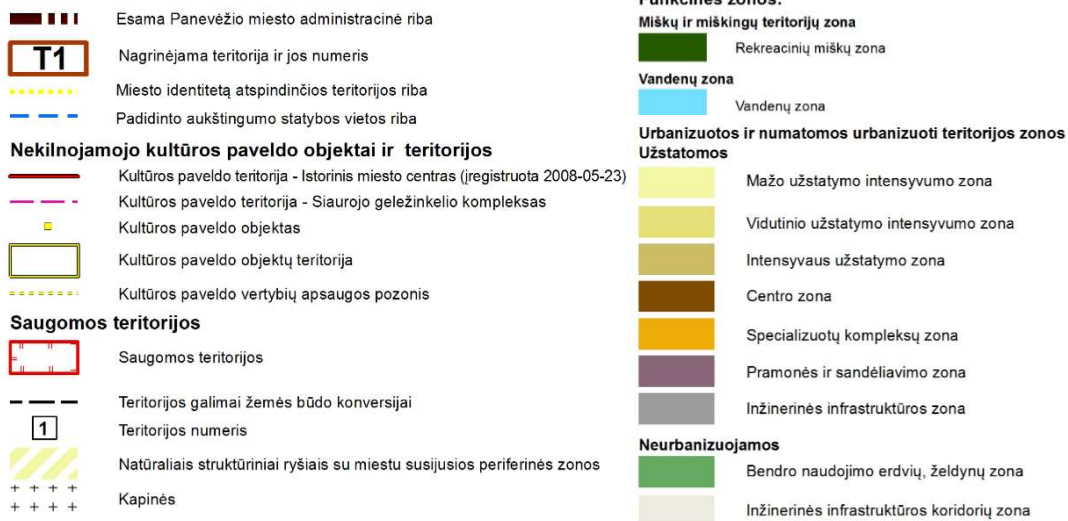
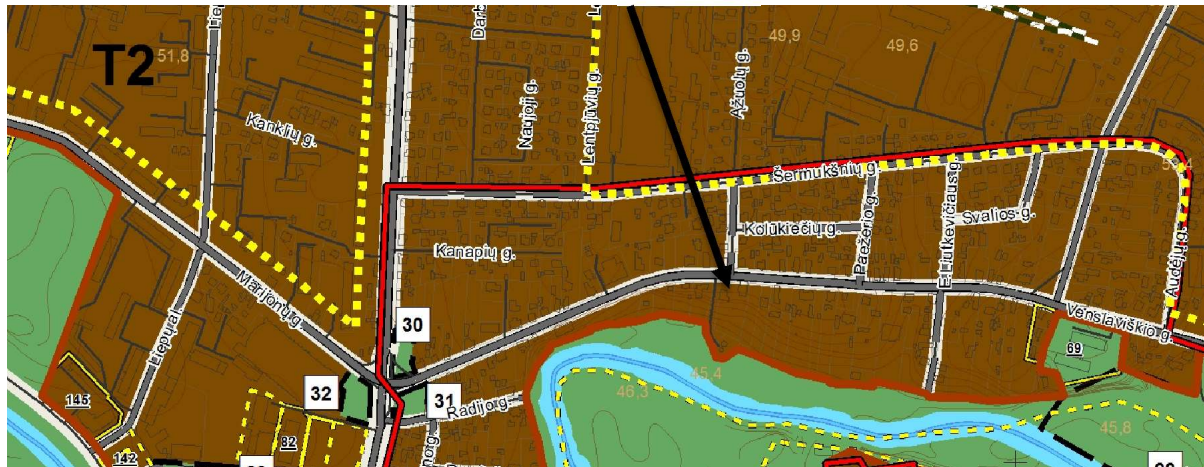
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos

Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T2. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5.

Pertvarkomas žemės sklypas



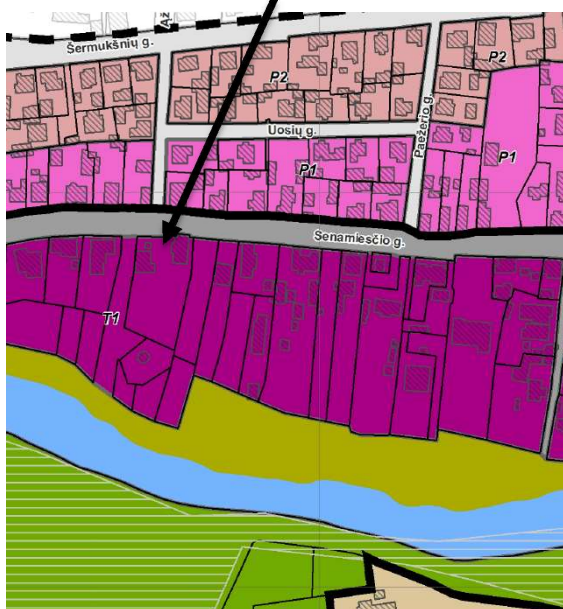
1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Pertvarkomas žemės sklypas



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

Pertvarkomas žemės sklypas



Tausojamojo naudojimo režimas

T1 Senojo Panevėžio teritorija

Saugojimo režimas	T	E E**	Leistinas statinių aukštis
Teritorijos užstatymo tankis	E E**	E E**	Teritorijos užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams ir statiniams	a1 a2 a3	b3	Reikalavimai kitiems statiniams
Reikalavimai teritorijos, želdinių, vandenų sistemos tvarkymui	c1	d2	Reikalavimai žemės darbams

PASTABOS:

E** - projektiniuose pasiūlymuose tikslinant leistiną pastatų aukštį, būtina tyrimais įvertinti ne tik saugomą užstatymo tipą (morfotipą), bet ir gatvės užstatymo išsklotinę.

KITI PASTATAI SKLYPE - antrojo pastato sklype (ūkinio – pagalbinio) tūris turi būti $\leq 1/2$ gyvenamo namo tūrio.

3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano

Ištrauka iš Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimo, Teritorijų paveldosaugos ir tvarkymo priemonių reglamentų reikšmių lentelės:

RODIKLIS	ŽYMĖJIMAS	RODIKLIO REIŠMĖ
Saugojimo režimai	T	Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas
Leistinas statinių aukštis	E	Esamas, gali būti tikslinamas tyrimais. Rodiklis taikomas nekilnojamosioms kultūros vertybėms
	E**	Sudėtinis rodiklis, pagrįstas funkcinė ar kt būtinybe, nustatomas tyrimais pagal esamą vyraujantį istorinio užstatymo tipą (morfotipą) ir projektiniais pasiūlymais (PP)
Leistinas žemės sklypų užstatymo tankis	E	Esamas, gali būti tikslinamas tyrimais. Rodiklis taikomas nekilnojamosioms kultūros vertybėms
	E**	Sudėtinis rodiklis, pagrįstas funkcinė ar kt būtinybe, nustatomas tyrimais pagal esamą vyraujantį istorinio užstatymo tipą (morfotipą) ir projektiniais pasiūlymais (PP)
Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	E	Esamas, gali būti tikslinamas tyrimais. Rodiklis taikomas nekilnojamosioms kultūros vertybėms
	E**	Sudėtinis rodiklis, pagrįstas funkcinė ar kt būtinybe, nustatomas tyrimais pagal esamą vyraujantį istorinio užstatymo tipą (morfotipą) ir projektiniais pasiūlymais (PP)
Reikalavimai vertingųjų savybių požymių turintiems statiniams	a2	Prieš atliekant tvarkomuosius paveldosaugos ir tvarkomuosius statybos darbus galima vertingųjų savybių požymių turinčiuose statiniuose būtina nustatyti vertingąsias savybes, jų reikšmingumą. Kai NKPVT nutaria objektą įtraukti į Kultūros vertybių registrą jam taikomi punkte a1 nustatyti reikalavimai. Neįtrauktiems į registrą objektams taikomi reikalavimai kaip urbanistinės struktūros statiniams a3
Reikalavimai kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statiniams (prieškarinės statybos)	a3	Tvarkomieji statybos darbai vykdomi nepažeidžiant saugomos vietovės vertingųjų savybių. Reikalavimai pastatų architektūrai ir apdailos medžiagoms: -privalomi šlaitiniai stogai, architektūrinė išraiška nekontrastuojanti su aplinka; - naudojamos tradicinės fasadų apdailos medžiagos ir spalvos
Reikalavimai kitiems statiniams	b3	Leidžiami tvarkomieji statybos darbai: - avarijos grėsmės pašalinimo darbai, remontas, rekonstrukcija, nauja statyba; - menkaverčių bei neigiamą įtaką vertybei darančių statinių ir/ar jų dalių griovimas; Reikalavimai naujai statybai ar rekonstrukcijai: - nauja statyba leidžiama neišlikusių istorinių pastatų vietoje, atliekant tyrimais pagrįstus paveldosaugos, statybos ar kraštotvarkos darbus, pastatai pritaikomi pagal poreikius;

		- nauja statyba ar rekonstrukcija leistina pagal projektinius pasiūlymus (PP). Reikalavimai pastatų architektūrai ir apdailos medžiagoms: - privalomi šlaitiniai stogai, architektūrinė išraiška nekontrastuojanti su aplinka; - naudojamos tradicinės fasadų apdailos medžiagos ir spalvos
Reikalavimai teritorijos tvarkymui (želdiniams, reljefui, kelių/takų sistemai, vandens telkiniams, nesudėtingiems statiniams)	c1	Reikalavimai teritorijos tvarkymui: - prieš teritorijoje esančių medžių kirtimą atlikti jų įvertinimą bei suderinti su už kirtimą atsakingomis institucijomis. Nauji medžiai sodinami pagal suderintus, tyrimais pagrįstus projektus, galimas mažaūgių želdinių (gėlynų, krūmų) sodinimas; - maksimaliai saugomas esamas reljefas; - takų tiesimas ir rekonstrukcija leidžiama teisės aktų nustatyta tvarka suderinus projektinius pasiūlymus; - teritorijos įrangos elementai (t. t. mažoji architektūra, inžineriniai statiniai- apšvietimo tinklai, atramos, tvoros ir kt..) įrengiami pagal funkcinę būtinumą, jų estetika ir formos derinami prie aplinkos stilistinės visumos, neužgožiantys, paryškinantys objekto vertingumą ir savitumą, kur galima pagrindžiant tyrimais ir istoriniais analogais; - tvarkymo darbai negali pažeisti nustatytų teritorijos vertingųjų savybių
Reikalavimai žemės darbams	d2	Reikalavimai žemės darbams: - kol nenustatyta Panevėžio miesto saugomo kultūrinio sluoksnio teritorija, prieš vykdant žemės judinimo darbus būtini žvalgybiniai archeologiniai tyrimai

PP (projektiniai pasiūlymai) rengiami – neužstatytoms teritorijoms ir teritorijoms, kuriose numatyta užstatymo konversija bei sklypams, kurių užstatymo parametrai keičiami daugiau kaip 10%. Reikalavimai projektiniams pasiūlymams - projektinių pasiūlymų užstatymo parametrai E** negali viršyti Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo nustatytų užstatymo parametrų.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalijamas į tris atskirus žemės sklypus. Suformuotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami. Sklypai formuojami atsižvelgiant į savininko pageidavimą, C2 gatvės kategorijai ribojamus įvažiavimų/išvažiavimų atstumus ir ties pertvarkomu žemės sklypu esančią pėsčiųjų perėją. Siekiant užtikrinti saugų eismą įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš sklypo vakarinėje pusėje esančio įvažiavimo.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams ir nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažas.

Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, yra 25%.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 161-1

Sklypo plotas- 636m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 16m²;

119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 636m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 636m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 136m².

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj. Nr. 161-2

Sklypo plotas- 600m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m²;

119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 600m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 600m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 37m².

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj. Nr. 161-3

Sklypo plotas- 1090m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1090m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1090m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 57m².

Servitutai: nėra.

Bendras žemės sklypų plotas po pertvarkymo sumažėjo 1m² dėl koordinacių transformavimo iš Panevėžio vietinės koordinacių sistemos į LKS-94 koordinacių sistemą.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis. Prieš projektą nustatytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta nėra koordinuota, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf_aprib0 nepateikiamas.